

PA10₁. Règlement littéral

Commune de Saint-Médard-en-Jalles
Opération : « Les Villas du Parc »

Table des matières

PRESENTATION DU LOTISSEMENT	3
ASSIETTE FONCIERE	3
FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS	3
OBJET DU REGLEMENT – CHAMP D’APPLICATION	4
ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 3. ACCES VOIRIE ET STATIONNEMENT	5
ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL – ESPACE DE PLEINE TERRE	5
ARTICLE 5. HAUTEUR	6
ARTICLE 6. CLOTURES	6
AU DROIT DE LA VOIE DE DESSERTE	7
EN LIMITE SEPARATIVE	7
EN FOND DE TERRAIN	7
ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	7
ARTICLE 8 – COLLECTE DES DECHETS	8
ARTICLE 9 – CLAUSE DE DEGRADATION	8
DEGRADATIONS COMMISES	8
VERSEMENT D’UNE PROVISION	8
RESTITUTION DE LA PROVISION	8
ARTICLE 10. DEPLACEMENT DES OUVRAGES	8
ANNEXE 1 : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L’ACQUEREUR ET L’AMENAGEUR	9
ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES (CPUAP)	10
PREAMBULE	10
METHODOLOGIE	10
L’ESPRIT DU PROJET	11
LES VILLAS DU PARC	11
COMPOSER AVEC LE PATRIMOINE ARBORE DU SITE	11
DES ESPACES PUBLICS SOBRES	11
LES FONDAMENTAUX	12
LES IMPLANTATIONS	12
RECULS	12
LES VOLUMETRIES	12
ORGANISATION INTERNE DES LOGEMENTS	12
LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL	13
LES PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET MATERIAUX	13
LES TEINTES - LES DETAILS	13
LES BAIES ET MENUISERIES	13
LA TOITURE ET COUVERTURE	14
PROTECTION SOLAIRE ET SYSTEMES D’OCCULTATION	14
GOUTTIERES ET DESCENTES D’EAUX PLUVIALES	15
LES GOUTTIERES ET DESCENTES D’EAUX PLUVIALES DEVRONT ETRE INSCRITES DANS LE DESSIN DE FAÇADE.	15
RECUPERATEURS D’EAUX PLUVIALES	15
LE TRAITEMENT DES LIMITES	16
TRAITEMENT – MATERIAUX	16
HAUTEUR DE CLOTURE EN FONCTION DES LIMITES	16
COFFRET-BOITES AUX LETTRES-PORTILLON	17
LE TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS	18
LES JARDINS PRIVATIFS	18
LE STATIONNEMENT	18

Présentation du lotissement

Assiette foncière

Le présent règlement couvre le périmètre du lotissement « Les Villas du Parc », situé à Saint-Médard-en-Jalles, accessible par l'Avenue du Général de Gaulle. Ce lotissement est composé de 14 lots privatifs à bâtir et d'un îlot destiné à accueillir 6 logements sociaux. L'ensemble des lots et l'îlot seront desservis par une voie, des placettes et des équipements communs.

Le terrain d'assiette du lotissement est désigné au cadastre sous la section EI n°157, pour une surface globale d'environ 9 965m². Il est situé en zone UM 17*5L30 du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

Il est précisé que la désignation cadastrale ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcelaires à chacun des lots privatifs et aux voies et espaces communs.

Formes et caractéristiques des lots

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme au document graphique approuvé.

Les lots créés sont destinés à recevoir des constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'un logement individuel par lot (excepté pour l'îlot A).

L'ensemble des espaces communs propres au lotissement (voiries, placette, cheminements, espaces verts) pourront supporter, suivant les besoins, des ouvrages et équipements communs nécessaires à la viabilisation des lots (poste EDF, refoulement EU ou autre).

Objet du règlement - Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général propres au lotissement « Les Villas du Parc ».

Les prescriptions du présent règlement sont opposables et s'imposent à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie d'un lot compris dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou de location des lots. Un exemplaire sera annexé ou reproduit littéralement et exhaustivement dans l'acte de vente ou de location, et plus largement dans tout acte translatif de propriété.

Les prescriptions du présent règlement sont opposables et complètent le règlement du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole couvrant le territoire de Saint-Médard-en-Jalles.

Article 1. Destination des constructions

L'ensemble des lots est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot (excepté pour l'îlot A). Toutefois, l'exercice d'une activité professionnelle pourra être autorisé dans une partie de l'habitation, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage et que le stationnement nécessaire soit pris en compte sur le lot concerné.

Les projets de permis de construire devront être visés par l'architecte conseil du lotissement avant leur dépôt en mairie. Un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères (CPUAP) est joint au présent règlement, en annexe.

L'acquéreur éventuel de deux lots contigus pourra réaliser une ou deux constructions sur ses deux lots (excepté pour l'îlot A). Dans ce cas, il devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan de composition, en faisant abstraction de la limite séparative entre les deux lots prévus au plan de composition.

La propriété de la voirie, des espaces et des équipements communs sera transférée gratuitement par le lotisseur à l'Association Syndicale Libre des colotis créés, conformément aux articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme. Obligation est faite aux propriétaires des lots d'accepter le transfert de propriété au profit de l'Association Syndicale.

Cette association ne pourra elle-même rétrocéder la voirie, les espaces et équipements communs du lotissement qu'à la commune ou à la métropole.

Article 2. Implantation des constructions

Le règlement graphique (PA10₂) et les plans individuels de lot définissent une emprise constructible dans laquelle devront être implanté le bâti (maison principale, garage, dépendance, ...). Les zones constructibles ont été définies de manière à préserver le caractère boisé du site, à favoriser les bonnes expositions et à préserver l'intimité des futures constructions les unes par rapport aux autres.

Le projet prévoit quatre types de zones constructible différentes en fonction de leur situation sur l'opération :

- Zone constructible de la construction principale ou secondaire et dont la hauteur est limitée au RDC ;
- Zone constructible de la construction principale ou secondaire et dont la hauteur de la construction est limitée au R+1 ;
- Zone constructible de la construction principale ou secondaire et dont la hauteur est limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers le nord sont interdites ;
- Zone constructible de la construction principale ou secondaire et dont la hauteur est limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers l'ouest sont interdites.

En dehors de la zone constructible repérée sur le règlement graphique et sur les plans individuels de lot, aucune construction ne sera autorisée, à l'exception d'une piscine, de terrasses ou d'un abri de jardin, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la destruction des arbres existants ou plantés dans le cadre de l'aménagement.

Peuvent être implantés au-delà de l'emprise constructible définie au règlement graphique (sous réserve que cela ne conduise pas à la destruction des arbres existants ou plantés dans le cadre de l'aménagement) (Cf. PA10₂) :

- Une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60cm ;
- Une seule construction isolée annexe à l'habitation principale (abri de jardin, réserve, ...) dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2m50.

En dehors de l'emprise constructible, seront interdits : la suppression de la masse boisée, le défrichement, l'abattage ou l'arrachage, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, lorsqu'un arbre est supprimé, il doit être remplacé par un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte.

Pour permettre le maintien, la confortation et le renouvellement du caractère boisé du site, les surfaces libres de toute construction devront être laissées en pleine terre non minéralisée.

Les façades des constructions de chaque lot devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie de desserte et de 5m minimum sur le linéaire dédié à la place de stationnement aérienne (Cf. PA10₂).

A l'échelle de l'opération d'ensemble :

- Les lots 1 à 6 sont concernés par le retrait L1 de 4m sur la limite ouest (excepté le lot 5 en raison des arbres existant préservés) ;
- Le lot 1 est concerné par le retrait L2 de 6m sur la limite est ;
- Les lots 1 et 10 à 12 sont concernés par le retrait L2 de 6m sur leur limite nord ;

Article 3. Accès voirie et stationnement

La desserte automobile du lotissement s'effectue à partir de l'Avenue du Général de Gaulle. La voirie interne au lotissement est un espace commun partagé, en double sens dans la partie sud-est (uniquement sur la portion de voie située entre le lot 9 et l'îlot A) et en sens unique sur le reste du lotissement.

Chaque lot dispose en façade d'un accès à la voirie de desserte selon les dispositions prévues au plan de composition du lotissement. Aucun autre accès véhicules n'est autorisé (excepté pour l'îlot A).

Chaque lot devra comporter deux places de stationnement (excepté pour l'îlot A). Les acquéreurs de chaque lot devront réaliser un parking privé non clos de 2m50 minimum à 3m maximum de largeur et 5m de profondeur minimum donnant sur la voie publique et offrant une place de stationnement. Ce stationnement sera obligatoirement traité soit :

- en pavés ;
- en stabilisé renforcé ;
- en dalle alvéolaire gravillonnée.

Un stationnement couvert de type garage pourra être réalisé dans la continuité de cette place aérienne.

Les voies et les espaces communs ne pourront pas être utilisés pour stationner en dehors des emplacements réservés à cet effet : neuf places visiteurs réparties le long de la voie principale.

Article 4. Emprise au sol - Espace de pleine terre

A l'échelle de l'opération d'ensemble, l'emprise au sol bâtie doit représenter 30% maximum de la superficie du terrain, soit 2989,5m² pour 9965m² de terrain.

Pour l'ensemble des lots et îlot, le pourcentage d'emprise au sol bâtie est fixé à 35% maximum, soit un total cumulé de 2779,7m² (< 2990 m²).

A l'échelle de l'opération, la superficie de l'espace de pleine-terre doit représenter au moins 40% de la superficie du terrain, soit 3971 m² pour 9965m² de terrain.

Pour chaque lot individuel, le pourcentage d'espace de pleine terre est fixé à 50% minimum, soit un total cumulé de 4608m² dont 637m² dans les espaces communs (>3986m²).

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Emprise bâtie maximale à respecter (35%)	Espace de pleine terre minimum à respecter (50%)
1	Lot Libre	457 m ²	1	1	117 m ²	160,0 m ²	228,5 m ²
2	Lot Libre	431 m ²	1	1	117 m ²	150,9 m ²	215,5 m ²
3	Lot Libre	400 m ²	1	1	117 m ²	140,0 m ²	200,0 m ²
4	Lot Libre	422 m ²	1	1	117 m ²	147,7 m ²	211,0 m ²
5	Lot Libre	509 m ²	1	1	117 m ²	178,2 m ²	254,5 m ²
6	Lot Libre	615 m ²	1	1	117 m ²	215,3 m ²	307,5 m ²
7	Lot Libre	522 m ²	1	1	117 m ²	182,7 m ²	261,0 m ²
8	Lot Libre	509 m ²	1	1	117 m ²	178,2 m ²	254,5 m ²
9	Lot Libre	597 m ²	1	1	117 m ²	208,95 m ²	298,5 m ²
10	Lot Libre	450 m ²	1	1	117 m ²	157,5 m ²	225,0 m ²
11	Lot Libre	511 m ²	1	1	117 m ²	178,9 m ²	255,5 m ²
12	Lot Libre	510 m ²	1	1	117 m ²	178,5 m ²	255,0 m ²
13	Lot Libre	444 m ²	1	1	117 m ²	155,4 m ²	222,0 m ²
14	Lot Libre	419 m ²	1	1	117 m ²	146,7 m ²	209,5 m ²
A	Ilôt social	1197 m ²	6	1	361 m ²	419,0 m ²	598,5 m ²
TOTAL		7993 m ²	20	15	1999 m ²	2797,55 m ²	3996,5 m ²

Surface du périmètre provisoire	9965 m ²
Surface privative	7993 m ²
Surface espaces communs	1972 m ²
Surface d'espace vert réalisé en espace commun	637 m ²
Coefficient de pleine terre calculée à l'échelle de l'opération	46% (> à 40% conformément au PLU)
Coefficient d'emprise bâtie calculée à l'échelle de l'opération	28% (< à 30% conformément au PLU)
Nombre total de logements	20 log.
Nombre de lots créés	15 lots
Nombre de logement / hectare	20,1 log/ha
Superficie moyenne des lots	485 m ²
Ratio du stationnement visiteur / logement	0,45 place / log.
Surface de plancher distribuée	1999 m ²

Article 5. Hauteur

La hauteur maximale des constructions principales est R+1 dans le gabarit défini par le règlement du PLU opposable en zone UM 17.

Le parti-pris est de libérer la surface au sol au profit du parc arboré.

En fonction de la situation de la parcelle par rapport à son environnement immédiat, le projet réglemente la hauteur maximale de la construction (Cf. PA10₂) :

- Hauteur de la construction principale ou secondaire limitée au RDC ;
- Zone constructible de la construction principale ou secondaire et dont la hauteur de la construction est limitée au R+1 ;
- Hauteur de la construction principale ou secondaire limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers le nord sont interdites ;
- Hauteur de la construction principale ou secondaire limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers l'ouest sont interdites.

La hauteur sera calculée à partir du nivellement de l'espace commun fini au droit de l'accès. La cote des rez-de-chaussée des habitations doit être supérieure d'au moins 15cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à l'habitation.

Article 6. Clôtures

(Cf. Illustrations des clôtures présentes dans le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères (CPUAP) joint en annexe)

Les clôtures sont à la charge des propriétaires de lots.

Au droit de la voie de desserte

Il est possible de ne pas clôturer le terrain. En cas de pose d'une clôture privative, elle devra être réalisée en bois à barreaudage ajouré vertical (soubassement interdit), ou en bastaing bois, ou en lame de bois (type pin autoclave) de section carrée intervalle maximal de 15cm, ou en ganivelle à latte sciée verticale.

Ces clôtures seront doublées de préférence de plantations en veillant à panacher avec deux essences minimums. Les plantations envahissantes sont interdites (bambous traçants).

La hauteur maximale sur la voie principale est de **1m60**.

En limite séparative

Elles devront être réalisées dans les mêmes matériaux que la clôture au droit de la voie de desserte. Leur hauteur maximale sera de 2m avec la possibilité d'un occultant en bois sur un linéaire de 4m à partir de la façade arrière de l'habitation principale.

En fond de terrain

La clôture sera composée de la haie persistante conservée et, si nécessaire, remplacée par une haie d'essences variées.

Article 7 - Desserte par les réseaux

Chaque lot doit être obligatoirement raccordé aux réseaux communs du lotissement (canalisation d'eau potable, assainissement eaux usées, réseau électrique, etc.). Ces raccordements sont à la charge des propriétaires des lots. L'implantation altimétrique des constructions doit tenir compte du niveau des réseaux pour assurer la bonne évacuation des effluents vers les exutoires prévus.

Les eaux usées doivent être évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire des branchements individuels aménagés à cet effet sur chacun des lots par le lotisseur. Chaque propriétaire de lot prendra toutes les dispositions qui s'imposent, vis-à-vis de son constructeur, pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur les lots ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires des lots, devront créer un système de rétention/régulation des Eaux Pluviales à la parcelle, conformément à la note hydraulique jointe au dossier.

Solution Alvéolaire Ultra-Légère (SAUL)								
N°	Typologie	Surface total des lots	Emprise bâtie maximale à respecter (35%)	Espace de pleine terre minimum à respecter (50%)	Volume de rétention nécessaire par lot	Indice de vide	Hauteur de stockage (m)	Surface de mise en œuvre (m²)
1	Lot Libre	457 m²	160,0 m²	228,5 m²	10 m³	0,95	0,99	11
2	Lot Libre	431 m²	150,9 m²	215,5 m²	10 m³	0,95	0,99	11
3	Lot Libre	400 m²	140,0 m²	200 m²	9 m³	0,95	0,99	10
4	Lot Libre	422 m²	147,7 m²	211 m²	9 m³	0,95	0,99	10
5	Lot Libre	509 m²	178,2 m²	254,5 m²	11 m³	0,95	0,99	12
6	Lot Libre	615 m²	215,3 m²	307,5 m²	14 m³	0,95	0,99	15
7	Lot Libre	522 m²	182,7 m²	261 m²	12 m³	0,95	0,99	13
8	Lot Libre	509 m²	178,2 m²	254,5 m²	11 m³	0,95	0,99	12
9	Lot Libre	597 m²	209,0 m²	298,5 m²	13 m³	0,95	0,99	14
10	Lot Libre	450 m²	157,5 m²	225 m²	10 m³	0,95	0,99	11
11	Lot Libre	511 m²	178,9 m²	255,5 m²	12 m³	0,95	0,99	13
12	Lot Libre	510 m²	178,5 m²	255 m²	11 m³	0,95	0,99	12
13	Lot Libre	444 m²	155,4 m²	222 m²	10 m³	0,95	0,99	11
14	Lot Libre	419 m²	146,7 m²	209,5 m²	9 m³	0,95	0,99	10
A	Ilot social	1197 m²	419,0 m²	598,5 m²	27 m³	0,95	0,99	29
TOTAL		7993 m²	2797,55 m²	3996,5 m²	m³			

Ces éléments sont indiqués à titre indicatif et dépendent du projet réalisé sur le lot.

Article 8 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des conteneurs dédiés à la collecte des déchets devra être aménagé à l'intérieur de chacun des lots privatifs. Il ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le(s) jour(s) de collecte(s), les conteneurs pourront être positionnés en limite de voirie, sans empiéter sur celle-ci. Les lots 1 à 3, 10 et 11 ne sont pas concernés par cette règle (lots excentrés par rapport à la voie desserte). Une aire de présentation commune leur permettra le dépôt temporaire de leurs conteneurs.

Les conteneurs positionnés en limite de voirie pour la collecte ou sur les aires prévues à cet effet pour les lots 1 à 3, 10 et 11, devront être déposés au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.

Article 9 - Clause de dégradation

Dégradations commises

Chaque acquéreur de lot s'engage, notamment pendant la période de construction, à prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde des équipements communs du lotissement et d'éviter tous les dommages qui pourraient être causés à la viabilité ou à ses accessoires, à la voirie, aux ouvrages réalisés par le lotisseur et/ou aux espaces communs et lots non vendus par des dépôts sauvages de toutes natures (gravats, tontes, déchets, ...).

En cas de détérioration, l'acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises par lui et/ou par les entreprises travaillant pour son compte et s'engage à assumer et assurer sans délai la remise en état de l'ouvrage détérioré.

Versement d'une provision

Afin de garantir le respect des mesures de protection visée ci-dessus, chaque acquéreur versera entre les mains du notaire rédacteur de l'acte de vente sur un compte séquestre ouvert en sa comptabilité, une provision de cinq cents euros (500€).

En cas de non-réparation par l'un des acquéreurs des dégradations commises et pour permettre au lotisseur d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages du lotissement, chaque acquéreur lui donnera, dans l'acte de vente, mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder en son nom aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur le compte séquestre.

Chaque acquéreur donnera en outre pouvoir au notaire rédacteur de l'acte de vente de verser au lotisseur les sommes nécessaires au financement des réparations, sur simple appel de fonds.

Dans l'hypothèse où la provision sur frais versée ne suffirait pas à financer la totalité du coût et des frais de ces réparations, chaque acquéreur s'engage d'ores et déjà à verser au lotisseur, à première demande de ce dernier et sur présentation d'un devis ou d'une facture, le complément de provision nécessaire à l'accomplissement de ces réparations.

Restitution de la provision

Lorsque le certificat de non-opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux aura été délivré par l'autorité compétente, le lotisseur fera restituer, par le notaire rédacteur de l'acte de vente, les provisions non utilisées à chacun des propriétaires des lots du lotissement.

Article 10. Déplacement des ouvrages

Le lotisseur se réserve le droit de modifier les ouvrages VRD pour toute raison d'ordre technique.

L'implantation des équipements communs au sol tels : mobilier urbain, bancs, poubelles, bornes d'incendie, poteaux d'éclairage publique, etc... figurant sur les plans techniques du dossier du lotissement n'est donnée qu'à titre indicatif. L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase de réalisation des travaux, en accord avec les différents concessionnaires et gestionnaires. Aucun acquéreur de lots ne pourra mettre en cause l'implantation réelle de ces équipements sur les espaces communs. L'acquéreur désirant faire déplacer un équipement commun sollicitera, auparavant, l'avis du lotisseur et de l'Association Syndicale Libre des propriétaires.

Annexe 1 : Limite des prestations dues par l'acquéreur et l'aménageur

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition des bâtiments existants sur les terrains cédés.	Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret Mise en place des systèmes de gestion des EP	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Mise en place d'un système de rétention/régulation individuel privatif
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). La pose du compteur,
Gaz	Pose du réseau principal et du coffret de branchement.	Tous travaux à l'intérieur du lot privé ainsi que la pose du compteur
Infrastructure de communication électronique	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir du regard de branchement (liaison B).
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces communs figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Nettoyage du site et évacuation des déchets verts Plantation des arbres et arbustes indiqués dans le dossier de lotissement	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des haies et clôtures à l'intérieur des lots privatifs Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire
Association syndicale		Frais de constitution de l'association syndicale 100€
Visa Architectural	Pour l'ensemble des lots par l'architecte conseil de l'opération, Masterplan	

Annexe 2 : Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères (CPUAP)

Préambule

Le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagère s'adresse aux équipes de concepteurs et acquéreurs qui vont intervenir sur le projet des Villas du Parc.

Ce cahier est un guide, un outil d'aide à la conception qui a pour but d'assurer la compatibilité de chaque projet de construction avec les objectifs recherchés, de vérifier l'intégration du projet dans son environnement proche (lots mitoyens) ou lointain et de garantir, avec le respect de ces prescriptions, la cohérence du projet global d'aménagement.

Les prescriptions du présent document sont établies en complément du règlement de Bordeaux Métropole zone UM 17*5L30 et du règlement du permis d'aménager.

ÉQUIPE DE CONCEPTION DU LOTISSEMENT : Masterplan - architecte - urbaniste AGEIS - bet VRD-géomètres Arbonautes - expert forestier QLAADF - Paysagiste MAITRISE D'OUVRAGE : Cap Développement

Méthodologie

L'architecte - urbaniste accompagne le projet, il a un rôle d'information, de conseil et de vérification.

Afin de minimiser les erreurs d'interprétation et la multiplication des sources, il ne fournit aucuns documents (fonds de plans, fichiers informatiques...) directement aux équipes de conception. Toutes les demandes doivent être adressées au lotisseur, interlocuteur principal.

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fait l'objet d'un VISA établi par l'architecte urbaniste, émettant un avis favorable ou défavorable motivé, s'appuyant sur les règles du règlement du lotissement ainsi que les règles du présent document.

La procédure de VISA s'articule autour d'un premier avis de validation du projet au stade APD (Avant-Projet Détaillé), qui permet au propriétaire du lot et à son concepteur d'ajuster son projet.

Le dossier de Permis de Construire, tenant compte des remarques formulées au stade APD, est transmis à l'architecte - urbaniste pour VISA au stade PC.

1. Avis favorable de l'architecte-urbaniste du lotissement sur le PC : Le propriétaire du lot peut transmettre son dossier de demande de permis de construire aux services instructeurs de la commune avec la fiche VISA de l'architecte urbaniste jointe au dossier.
Le plan-masse du projet sera transmis à l'urbaniste en format DWG, pour l'actualisation du plan d'ensemble de l'opération.
2. Avis défavorable de l'architecte-urbaniste du lotissement sur le PC : Le propriétaire du lot et/ou son concepteur transmet un nouveau dossier de Permis de Construire à l'architecte urbaniste prenant en compte les modifications demandées jusqu'à ce qu'un avis favorable soit émis.

L'esprit du projet

Les villas du parc

« Villa » vient de l'italien « Villégiature » signifiant aller faire un tour à la campagne. La « villa » est l'expression d'une habitation idéale, du désir de matérialiser l'union harmonieuse de l'habitation avec son environnement.

Les constructions s'implanteront en retrait minimal de 2 à 5 m par rapport à l'emprise de la voie, elles seront de types maisons individuelles contemporaines posées dans le parc.

Un travail des volumétries et une mixité de toitures entre les volumes principaux et les annexes donnera une souplesse au projet d'ensemble.

Pour chaque lot, dans le parti-pris de libérer la surface au sol au profit du parc arboré, les constructions seront de préférence en R+1 ou R+1 partiel.

Composer avec le patrimoine arboré du site

Dans son état initial, le site présente des essences arborées intéressantes. L'implantation de la voie et des futures constructions ont été définis pour maintenir ce patrimoine arboré existant. Par ailleurs, de nouveaux arbres sont plantés dans la cadre de l'aménagement. Les colotis sont tenus de respecter les arbres qui ne peuvent être supprimés, tant sur les parties communes que sur les parties privatives, sauf s'ils venaient à présenter un danger pour la sécurité des personnes ou des biens. L'abattage doit rester un acte exceptionnel, quand aucune autre solution n'est possible. Le cas échéant, lorsqu'un arbre est abattu, il doit être remplacé par un sujet qui aura une taille équivalente à l'âge adulte, afin de préserver l'intégrité du parc arboré. Et pendant la phase de construction des maisons individuelles les arbres doivent être protégés.

Pour assurer la protection des sujets existants et ceux plantés dans le cadre de l'aménagement, les statuts de l'ASL mentionnent que l'abattage d'un arbre n'est possible qu'après la production d'une expertise phytosanitaire soumise à l'accord du président de l'ASL, qui dispose d'un délai de 15 jours pour autoriser ou non l'abattage.

Des espaces publics sobres

Au cœur d'un quartier résidentiel caractérisé par une majorité de maisons individuelles, le projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante. Les espaces publics, voie de desserte et d'accès aux lots, ont été optimisés pour laisser la part belle aux espaces de pleine terre et au végétal.

Les fondamentaux

Les implantations

En cohérence avec les enjeux paysagers et environnementaux du site, un encadrement fin des volumétries et des implantations est prévu dans la partie réglementaire du permis d'aménager (PA4 et PA10). Elles garantissent un premier niveau de prise en compte de ces enjeux. Le CPUAP vient prolonger ce cadre réglementaire avec une approche plus qualitative et l'accompagnement de l'architecte-urbaniste qui à travers la démarche de visa permettront d'affiner l'implantation, les reculs et la volumétrie des constructions.

Quatre types d'implantation et de volumétrie sont prévues dans l'opération selon la situation du lot au sein de l'opération :



Les constructions dont la hauteur est limitée au Rdc (nord du site),

Les constructions dont la hauteur est limitée au R+1(sud-est),

Les constructions dont la hauteur est limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers le nord sont interdites (nord-est),

Les constructions dont la hauteur est limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers l'ouest sont interdites (sud-ouest).

Au-delà du respect de ces dispositions, les futures constructions chercheront donc à s'inscrire dans l'esprit et les objectifs sous-jacents à ces catégories, qui visent un dialogue harmonieux avec l'existant.

Reculs

(Cf. PA4)

L'implantation fine des constructions est pensée vis-à-vis du contexte urbain et paysager, en prenant en compte la végétation existante, les constructions riveraines et les projets déjà acceptés dans le cadre de l'opération.

Les reculs et l'orientation des constructions seront également étudiés au regard de l'ensoleillement pour favoriser le confort d'hiver et d'été de la future maison et des espaces extérieurs associés.

Les volumétries

Les volumétries des constructions sont cohérentes avec les constructions riveraines et avec les futurs projets déjà acceptés. Les projets devront notamment intégrer la question des ombres portées et des vis-à-vis sur les lots riverains. Les parties en étage seront étudiées pour éviter un effet de masse trop conséquent (proportions trop « cubiques », en rupture avec le tissu bâti traditionnel). Le recours à un étage partiel, à des avancées de toitures ou brise-soleil en rdc renforçant l'horizontalité du projet, à la composition des ouvertures, etc. permettra par exemple d'atteindre cet objectif.

Organisation interne des logements

L'organisation interne des logements appartient totalement aux concepteurs et aux propriétaires de lot. Une attention particulière sera portée sur l'appropriation du projet par les habitants.

Pour cela, les transitions entre espaces publics, collectifs et les espaces privés seront traités de façon qualitative : accès vers les maisons, adressage, stationnement extérieur et garage.

Le traitement architectural

Les principes constructifs et matériaux

Deux principes sont possibles :

- La construction en maçonnerie traditionnelle complétée d'un revêtement enduit mono-couche finition lissée ;
- La construction bois - mur à ossature bois.

Les remplissages en matériaux pastiches ou pvc imitation bois sont interdits.

Aucun autre matériau ne sera accepté.



Figure 1 : Exemple d'une construction en maçonnerie

Les teintes - les détails

Il sera proposé une utilisation raisonnée de la couleur :

- Une seule teinte pour l'ensemble habité ;
- Les modénatures, les bandeaux ou joints creux et effet d'encadrement sont proscrits ;
- Le garage pourra se distinguer s'il est dans un autre matériau que la maison (ex : volume principal enduit teinte claire-garage bois) ;
- La porte d'entrée et la porte de garage seront de même teinte et de même matériau ;

Matériaux recommandés : bois naturel ou peint, acier ou aluminium.

Teinte : blanc ou gris

Porte contemporaine pleine - les oculi ne seront pas autorisés. L'apport de lumière naturelle pourra provenir d'une imposte vitrée.

Pour les garages : interdiction des portes à cassette.



Figure 2 : Exemple d'une construction bois



Figure 3 : Exemple d'une porte de garage en bois

Les baies et menuiseries

Trois matériaux sont possibles :

- Aluminium ;
- Bois ;
- Pvc.

Teinte : blanche, palette de gris ou teinte du matériau.

La toiture et couverture

Le volume principal sera à deux pentes, en tuile canal
Le garage pourra être à deux pentes ou monopente.
Son matériau de couverture pourra être identique à celui de la maison principale ou se distinguer : toiture terrasse béton + étanchéité.

Des équipements en panneaux photovoltaïques pourront être intégrés aux toitures et calepinés.

Tous les équipements présents et émergents en toiture devront faire l'objet d'un traitement particulier destiné à les intégrer dans l'environnement. Les équipements techniques seront masqués ou habillés, intégrés dans la volumétrie d'ensemble.



Figure 4 : Exemple de teintes de tuile



Figure 5 : Exemple d'une toiture tuile pour le volume principal



Figure 6 : Exemple d'une toiture terrasse et d'une toiture monopente pour le garage

Protection solaire et systèmes d'occultation

La conception des logements prend en compte les enjeux de confort d'été. Pour cela, les logements proposent des baies adaptées à l'ensoleillement (dimensionnement et positionnement).

Pour le confort d'été, les protections solaires nécessaires seront prévues. Elles devront participer au dessin de la façade et recourir à des matériaux nobles et pérennes, renforçant la qualité architecturale de la construction.

Le projet paysager et la végétation participent également à la protection solaire et au confort d'été. La notice précisera comment cet aspect a été pris en compte dans l'aménagement extérieur (quelles essences végétales pour créer quels espaces ombragés).

Concernant les systèmes d'occultation, la mise en œuvre de volets bois à battants ou coulissants, peints ou non, est recommandée.

Teinte : blanc, palette de gris.

En cas de recours à des volets roulants, le coffre devra être intégré et le volet sera dans la teinte de la menuiserie.



Figure 7 : Exemple de protection solaire à l'extérieur

Figure 8 :



Figure 9 : Exemple de volets bois (battants ou coulissants)

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être inscrites dans le dessin de façade.

Le matériau sera métallique dans sa teinte naturelle (zinc, acier galvanisé, aluminium), ou laqué dans la teinte exacte de la façade.

Elles seront de section ronde

Les descentes PVC et les boîtes PVC sont interdites.



Figure 10 : Descente EP en zinc, métal ou métal laqué

Récupérateurs d'eaux pluviales

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont encouragés. Leur localisation doit être étudiée pour qu'ils soient peu perceptibles des riverains et de l'espace public.

En ce sens, il faut privilégier des matériaux durables et adaptés à cette fonction, avec des teintes harmonisées avec celles de la façade.



Figure 11 : Récupérateurs d'eaux pluviales (teinte harmonisée à la façade, habillage bois)

Le traitement des limites

(Rappel et compléments du règlement littéral)

Il s'agit de constituer des limites physiques entre foncier « public » et privé respectant l'esprit général d'un parc arboré recherché pour l'opération.

Traitement - matériaux

Les clôtures seront en bois à barreaudage ajouré vertical de type :

- Soit bastaing bois ou lame de bois - pin autoclave de section carrée-intervalle maximal de 15cm ;
- Soit ganivelle à latte sciée verticale.

Les soubassements sont interdits.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie panachant à minima deux essences.

Le terrain pourra aussi ne pas être clôturé sur la voie.

Hauteur de clôture en fonction des limites

En limite de l'espace public de la voie : **1m60** ;

Sur les limites séparatives : $h < 2m$, avec la possibilité d'un occultant en bois sur un linéaire de 4 m à partir de la façade arrière de la maison. La plus grande sobriété est demandée pour ces éléments qui seront examinés lors de la présentation des dossiers de Permis de Construire.

Sur les limites de fond de terrain : Les haies existantes doivent être conservées, renforcées et remplacées si nécessaire.



Figure 12 : Exemple de clôture de type bastaing bois ou de type pin autoclave



Figure 13 : Exemple d'une clôture de type ganivelle



Figure 14 : Exemple d'une haie variée

Coffret-boites aux lettres-portillon

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture

Les portails et portillons seront traités en harmonie avec la clôture de la parcelle (matériau - couleur).

Le cadre sera en acier galvanisé.

Si l'ouverture est battante, elle sera dirigée vers la parcelle privative.



Figure 15 : Exemple de portillons et boîte aux lettres intégrés

Le traitement des espaces extérieurs

Objectif : Il s'agit de composer avec le patrimoine arboré du site et d'inscrire chaque projet dans le parc habité.

Les jardins privés

Les jardins sont livrés avec les arbres existants ou plantés dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement.

Les arbres figurant comme « à conserver » sur les plans de lots individuels sont à protéger durant la phase chantier pour garantir leur maintien obligatoire.

Afin que chaque propriétaire puisse laisser libre court à son imagination et son organisation propre.

Il est possible de renforcer la végétalisation selon la palette végétale suivante :

- Pin maritime ;
- Pin Taeda ;
- Pin Parasol ;
- Chêne pédonculé.

Les jardins seront engazonnés.



Figure 16 : Pin maritime



Figure 17 : Pin parasol / Chêne pédonculé

Le stationnement

Les places aériennes : les surfaces drainantes et les matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie sont à privilégier.

Les revêtements de l'aire de stationnement et des accès piétonniers à l'entrée de la construction pourront être :

- en stabilisé renforcé ;
- en pavé avec ou sans joints engazonnés/enherbés ;
- en dalle alvéolaire gravillonnée.

Elles pourront être couvertes partiellement avec une pergola ou un carport en bois ou en serrurerie.



Figure 18 : Stabilisé

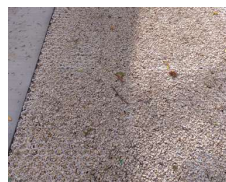


Figure 19 : Dalle gravillonnée



Figure 20 : Pavés